

ИДЕЕН ПРОЕКТ

НОВА ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА

1. Решение на Общински съвет – Шумен за създаване на Нова индустриална зона

Новата индустриална зона с обособен в рамките на зоната Високотехнологичен парк, е създадена с решение № 197 от 25.09.2008г. на Общински съвет – Шумен.

2. Обща площ на зоната, нетна площ

Новата индустриална зона е с обща площ от 2 418.943 дка.

3. Обхват на поземлените имоти, върху които ще се изгражда Новата индустриална зона

Новата индустриална зона включва следните имоти, находящи се в землището на гр. Шумен с идентификатори по кадастралната карта на гр. Шумен:

3.1. Имоти – собственост на Община Шумен:

- Поземлен имот с идентификатор 83510.53.33 с площ 120 000 кв.м. /АОС № 2519/;
- Поземлен имот с идентификатор 83510.53.34 с площ 10 000 кв.м. /АОС № 2520/;
- Поземлен имот с идентификатор 83510.53.35 с площ 10 000 кв.м. /АОС № 2521/;
- Поземлен имот с идентификатор 83510.53.36 с площ 13 000 кв.м. /АОС № 2522/;
- Поземлен имот с идентификатор 83510.53.37 с площ 195 032 кв.м. /АОС № 2523/;
- Поземлен имот с идентификатор 83510.53.38 с площ 17 000 кв.м. /АОС № 2525/;
- Поземлен имот с идентификатор 83510.75.21 с площ 60 000 кв.м. /АОС № 2517/;
- Поземлен имот с идентификатор 83510.75.22 с площ 93 476 кв.м. /АОС № 2518/;
- Поземлен имот с идентификатор 83510.76.17 с площ 4 222 кв.м. /АОС № 2527/;
- Поземлен имот с идентификатор 83510.76.18 с площ 47 657 кв.м. /АОС № 2526/;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.76.20 с площ 3 674 кв.м. /АОС № 2429/;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.76.21 с площ 129 458 кв.м. /АОС № 2427/;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.76.22 с площ 39 352 кв.м. /АОС № 2428/;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.75.3 с площ 1125 кв.м. – полски път

- Поземлен имот с идентификатор 83510.75.6 с площ 2755 кв.м. – полски път

- Поземлен имот с идентификатор 83510.76.12 с площ 4893 кв.м. – местен път

- Поземлен имот с идентификатор 83510.76.23 с площ 356 кв.м. – местен път

- Поземлен имот с идентификатор 83510.76.24 с площ 1284 кв.м. – местен път

- Поземлен имот с идентификатор 83510.60.76 с площ 507502 кв.м.

- Поземлен имот с идентификатор 83510.75.2 с площ 438365 кв.м.;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.76.27 с площ 508199 кв.м.

- Поземлен имот с идентификатор 83510.76.4 с площ 111592 кв.м.

3.2. Имот с идентификатор 83510.76.14 с площ от 100001 кв.м., собственост на „Хранкомплект“ ЕООД гр. Пловдив, бивша общинска собственост, АОС № 1700/2004г.

4. Собственост върху имотите и начин на решаване при включени чужди имоти

Имотите, включени в Новата индустриална зона, са общинска собственост, с изключение на Имот с идентификатор 83510.76.14 с площ от 100001 кв.м., собственост на „Хранкомплект“ ЕООД гр. Пловдив. Отношенията между „Хранкомплект“ ЕООД гр. Пловдив и дружеството чрез провеждане на преговори с цел закупуване.

Община Шумен ще апортира в акционерното дружество поземлени имоти – общинска собственост, включени в територията на Новата индустриална зона с обща площ 2 308.529 дка:

- Поземлен имот с идентификатор 83510.53.33 с площ 120 000 кв.м.;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.53.34 с площ 10 000 кв.м.;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.53.35 с площ 10 000 кв.м.;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.53.36 с площ 13 000 кв.м.;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.53.37 с площ 195 032 кв.м.;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.53.38 с площ 17 000 кв.м.;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.75.21 с площ 60 000 кв.м.;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.75.22 с площ 93 476 кв.м.;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.76.17 с площ 4 222 кв.м.;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.76.18 с площ 47 657 кв.м.;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.76.20 с площ 3 674 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 83510.76.21 с площ 129 458 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 83510.76.22 с площ 39 352 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 83510.60.76 с площ 507502 кв.м.
- Поземлен имот с идентификатор 83510.75.2 с площ 438365 кв.м.;
- Поземлен имот с идентификатор 83510.76.27 с площ 508199 кв.м.
- Поземлен имот с идентификатор 83510.76.4 с площ 111592 кв.м.

Поземлени имоти с идентификатори: 83510.75.3 с площ 1125 кв.м.; 83510.75.6 с площ 2755 кв.м.; 83510.76.12 с площ 4893 кв.м.; 83510.76.23 с площ 356 кв.м. и 83510.76.24 с площ 1284 кв.м. представляват полски и местни пътища.

Поземлени имоти с идентификатори 83510.60.76, 83510.75.2, 83510.76.27 и 83510.76.4 са дарение на Община Шумен от Сдружение „Шуменско училищно настоятелство” при следните условия:

- 30 % от бъдещия дивидент на общината от участието ѝ в акционерното дружество за изграждането и управлението на Новата индустриална зона да бъде отчисляван целево във фонд „Наука и образование”, създаден и ръководен от Сдружение „Шуменско училищно настоятелство”;

- През гратисния период, до който дружеството ще започне да реализира приходи и да разпределя дивиденти, Сдружение „Шуменско училищно настоятелство” да се обезпечава с еквивалент на годишния наем за ползване на земеделските земи – предмет на дарението.

5. Вътрешно зонироване по предназначение

В рамките на територията на Новата индустриална зона ще бъдат обособени 5 подзони:

I подзона – Логистика, търговия и индустрия, площ 120 дка

- Поземлен имот с идентификатор 83510.53.33 с площ 120 000 кв.м. /АОС № 2519/;

II подзона – Логистика и търговия, площ 728.392 дка /административни сгради и офиси, логистични и търговски центрове, стокови тържища, метанстанция, газстанция, бензиностанция/

- Поземлен имот с идентификатор 83510.53.34 с площ 10 000 кв.м. /АОС № 2520/;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.53.35 с площ 10 000 кв.м. /АОС № 2521/;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.53.36 с площ 13 000 кв.м. /АОС № 2522/;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.53.37 с площ 195 032 кв.м. /АОС № 2523/;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.53.38 с площ 17 000 кв.м. /АОС № 2525/;

- Поземлен имот с идентификатор 83510.75.21 с площ 60 000 кв.м. /АОС № 2517/;
- Поземлен имот с идентификатор 83510.75.22 с площ 93 476 кв.м. /АОС № 2518/;
- Поземлен имот с идентификатор 83510.76.17 с площ 4 222 кв.м. /АОС № 2527/;
- Поземлен имот с идентификатор 83510.76.18 с площ 47 657 кв.м. /АОС № 2526/;
- Поземлен имот с идентификатор 83510.76.20 с площ 3 674 кв.м. /АОС № 2429/;
- Поземлен имот с идентификатор 83510.76.21 с площ 129 458 кв.м. /АОС № 2427/;
- Поземлен имот с идентификатор 83510.76.22 с площ 39 352 кв.м. /АОС № 2428/;
- Поземлен имот с идентификатор 83510.75.3 с площ 1125 кв.м. – полски път
- Поземлен имот с идентификатор 83510.75.6 с площ 2755 кв.м. – полски път
- Поземлен имот с идентификатор 83510.76.23 с площ 356 кв.м. – местен път
- Поземлен имот с идентификатор 83510.76.24 с площ 1284 кв.м. – местен път
- Поземлен имот с идентификатор 83510.76.14 с площ от 100001 кв.м.

III подзона – Високотехнологичен парк, площ 438.365 дка

- Поземлен имот с идентификатор 83510.75.2 с площ 438365 кв.м.;

IV подзона – Производствена зона, площ 624.684 дка

- Поземлен имот с идентификатор 83510.76.27 с площ 508199 кв.м.
- Поземлен имот с идентификатор 83510.76.4 с площ 111592 кв.м.
- Поземлен имот с идентификатор 83510.76.12 с площ 4893 кв.м.
– местен път

V подзона – Производствена зона, площ 507.502 дка

- Поземлен имот с идентификатор 83510.60.76 с площ 507502 кв.м.

6. Високотехнологичен парк – площ, предварителна минимална структура

Високотехнологичният парк ще бъде обособен върху Поземлен имот с идентификатор 83510.75.2 с площ 438365 кв.м., представляващ III подзона.

Минимално съдържание на обектите при застрояване на Високотехнологичния парк:

- Научно-изследователска лаборатория
- Бизнес-инкубатор
- Информационен, демонстрационен и изложбен център
- Офиси
- Високотехнологични производства

7. Индуриална инфраструктура – предварителни разчети по окрупнени показатели съобразно техническите решения при съответствие с европейските стандарти за I етап

Първоначално ще бъде разработен ПУП за I и II подзона, включени в I етап с обща площ 848.392 дка, и ще бъде извършена смяна на предназначението на 200 дка земя.

Дейности	необходими инвестиции – хил. €
- В и К	1 400
- Газ (вкл. ГРС)	200
- Ел. енергия	100
- Ж. п. Линия /	
- Вътрешни пътища	500
- Телекомуникации	30
- ПУП	100
- Смяна на предназначението	100
- <u>Непредвидени разходи</u>	<u>370</u>
- <u>Общо:</u>	<u>2 800</u>

8. Етапи на изграждане на индуриалната инфраструктура по зони, начало и завършване

Изграждането на индуриалната инфраструктура на Новата индуриална зона ще се реализира на три етапа:

I етап – ще включва I и II подзона с обща площ 848.392 дка и ще се осъществи за срок до 3 години от сключването на договора за учредяване на дружеството.

II етап – ще включва III и V подзона с обща площ 945.867 дка и ще се осъществи за срок до 5 години от сключването на договора за учредяване на дружеството.

III етап – ще включва IV подзона с площ 507.502 дка и ще се осъществи за срок до 7 години от сключването на договора за учредяване на дружеството.

9. Предварителни разчети за:

9.1. инвестиции в индуриалната инфраструктура, включително ПУП, преотреждане, промяна на предназначение

I етап – 2 800 хил. €

II етап – 3 200 хил. €

III етап – 2 100 хил. €

9.2. инвестиции в бизнесзоната – не по-малко от 250 млн. €

I етап – 70 млн. €

II етап – 120 млн. €

III етап – 60 млн. €

9.3. очаквани нови работни места – минимум 6 000 бр., в т. ч. във Високотехнологичния парк – 330 бр.

I етап – 600 бр.

II етап – 2 800 бр.

III етап – 2 600 бр.

10. Начин на финансиране по т. 9.1.

Паричната вноска в дружеството от страна на частния инвеститор в размер на 5 961 хил. лв. ще бъде достатъчна за финансиране на индустриалната инфраструктура, включително ПУП, преотреждане и промяна на предназначението на терените, включени в I етап от развитието на Новата индустриална зона.

II и III етап от зоната ще се реализират чрез рефинансиране – получаване на приходи от продажба на терени.

Привличане на допълнително финансиране - съществува възможност дружеството да емитира облигации, при взаимен интерес да се осъществява съвместна дейност, както и да се ползва банков кредит.

Ще се ползват възможностите за финансиране по европейски програми и проекти.

11. Времеви график за предоставяне на терени на бизнеса по зони и крайни срокове за запълване и въвеждане в експлоатация на бизнес проектите.

I етап – предоставянето на терени за изкупуване от инвеститори ще стартира през IV тримесечие на 2009г., а срокът на запълване на подзоните ще бъде 3 години, считано от старта – до IV тримесечие на 2012г.

II етап – предоставянето на терени ще започне през II тримесечие на 2010г., а срокът на запълване на площите ще бъде до II тримесечие на 2015г.

III етап – предоставянето на терени ще стартира през II тримесечие на 2014г., а срокът на запълване на площта ще бъде до II тримесечие на 2018г.

12. Организационно-правна форма на реализация на публично-частното партньорство. / след оценката/

Изграждане на Новата индустриална зона ще се извърши по пътя на Публично – частно партньорство чрез учредяване на акционерно дружество между Община Шумен и потенциалния партньор „Ники – БТ” АД – гр. Шумен. Община Шумен ще апортира собствени земеделски земи с площ

2308.529 дка, при извършена оценка от вещи лица на обща стойност 3974 хил. лв.

Частният партньор внася парична вноска в размер на 5 961 хил. лв.

Общият капитал на дружеството възлиза на 9 935 хил.лв.

Новото дружество ще издава два класа акции – I клас – обикновени поименни акции в размер на 5 961 000 лв., притежавани от частния партньор, и II клас – привилегировани акции – в размер на 3 974 000 лв., притежавани от община Шумен, привилегиите на общината са уредени в проекта за устав на дружеството.

13. Ангажименти на двамата партньори.

На частния партньор:

- Да извърши инвестиции чрез новообразуваното дружество, описани в т.9.1 за изпълнението на I етап от изграждането на индустриалната зона в размери и срокове, посочени в т. 8 и т. 9;
- Да осигури влягане на инвестиции и разкриване на нови работни места в сроковете на запълване на подзоните, определени в т. 11.
- Създаване на център за привличане на инвестиции съвместно с Община Шумен и Търговско – промишлена палата - Шумен;
- Привличане на поне един инвеститор клас А – в срок до 6 години от учредяването на акционерното дружество;
- Създаване на Бизнес - инкубатор във Високотехнологичния парк в срок до 5 години от учредяването на акционерното дружество;
- Разработване и приемане от СД на програма за маркетингови проучвания и презентации на проекта пред потенциални инвеститори в зоната;
- Да се поддържа регистър на сключените сделки с достъп по Интернет.

На общината:

- Обслужване на 1 гише на инвеститорите в Новата индустриална зона;
- Оптимизиране на дейността на Гише на предприемача;
- Съкратени процедури и срокове при обслужване на инвеститорите на територията на Новата индустриална зона;

14. Доказателства за капацитет на частния партньор за изграждане, маркетинг и привличане на инвеститори.

Частният партньор е представил:

Писма за инвестиционни намерения:

- CEL MOTORS Gepjarmukereskedelmi Kft. – Budapest, Hungary;
- Акционерне товариство „Костопільський завод скловиробів” – Україна;

- JSC "Energy Alliance" – Kyiv, Ukraine;
- "MELLING TRADING LIMITED" – Douglas, England;
- SIA ROBERS – Riga, Latvia;
- LAIT GmbH – Riga, Latvia.
- Shant Laboratories S.A. – Brussels, Belgium
- E-mail Hellas – Kavala, Greece

Банкови референции:

- Уникредит Булбанк АД
- HYPO Investmentbank AG

15. Механизъм и процедури за вземане на решения и извършване на сделки за предоставяне на терени на бизнес инвеститорите.

Предоставяне на терени – чрез конкурс при ред и условия, приети от СД на дружеството при процедури, определени от Общинския съвет, като се имат предвид следните изисквания:

- Инвеститорите нямат право да променят характера и вида на заявеното производство, освен със съгласието на Съвета на директорите на дружеството.

- Инвеститорите нямат право да се разпореждат със закупената земя в полза на трети лица за времето от сключването на договора за продажба и до изтичането на пет години от въвеждането на обекта в експлоатация, освен със съгласието на Съвета на директорите на дружеството.

16. Действия на инвеститорите при противоречия с бъдещия закон за устройството и статута на НИЗ, включително относно привличане на средства от държавата.

В случай на промяна партньорите предоговарят клаузите / условията във взаимен интерес.

17. Санкции на инвеститорите в зоната при неизпълнение на договореностите.

- При виновно неизпълнение на поетите по договора задължения за инвестиция / – срокове, размер, работни места и др. частният инвеститор дължи неустойката, както следва:

- При частично неизпълнение на размера на инвестицията по изграждане на зоната /т.9.1/– 1 % от неизпълнената част;

- При пълно неизпълнение на размера на инвестицията по изграждане на зоната /т.9.1/ – 1% от общия размер на инвестицията;

- При виновно неизпълнение на задължението за брой работни места, от инвеститора, той дължи неустойка в размер на една средна работна заплата за страната за всяко неразкрито работно място за съответния период.

- В случаите на прекратяване на договора, направените от купувача подобрения в имота остават собственост на Община Шумен без да се дължи обезщетение на инвеститора за тях.

18.Прекратяване на договора.

Община Шумен има право да прекрати договора в случай на частично или пълно неизпълнение на размера на инвестицията описана в т.12 от настоящия договор.

ПРЕДСЕДАТЕЛ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ: /П/
/ Д. РУСЕВА/